



PHILIP D. MURPHY
州长

SHEILA Y. OLIVER
副州长

New Jersey 州
总检察长办公室
法律与公共安全部
民权司

31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
代理总检察长

致： 业主

自： Andrew J. Bruck, New Jersey 州代理总检察长
Rosemary DiSavino, New Jersey 州民权司副司长

日期： 2021 年 12 月

主题： 住房歧视法

“New Jersey 州房地产委员会 (REC)” 要求凡列出您物业的持照经纪人或销售人员均应向您提供本通知副本。旨在是帮助您遵守《New Jersey 州反歧视法 (LAD)》和《住房机会公平法案 (FCHA)》(2022 年 1 月 1 日生效) 之规定。

反歧视法案:

根据 LAD 之规定, 因以下因素对预期或当前购房者或租客进行歧视属违法行为: 种族、宗教、原国籍、国籍、血统、怀孕或哺乳状态、性别、性别认同或表达、性取向、家庭状况 (定义为照顾或监护 18 岁以下儿童或者怀孕)、残疾状况、美国现役武装部队服役状况、婚姻状况、民事结合状况, 或者同居伴侣状况。因用于支付租金或抵押贷款的任何合法收入来源而对预期或当前购房者或租户进行歧视也属违法行为。另外, 制作、印刷或发布任何声明 (包括印刷广告和在线发帖), 表达因任何保护特征而产生的任何偏好、限制或歧视也属于违法行为。

LAD 管辖活动范围十分广泛, 诸如宣传、销售、出租、租赁、转租、转让和展示物业 (包括空地)。这里有执行 LAD 过程时经常出现的一些问题:

- 禁止因合法收入来源进行歧视, 意味着诸如房东不能因准租客打算用联邦、州或地方租赁援助计划提供的补贴或代金券支付租金而拒绝出租, 包括 Section 8 住房选择代金券、COVID-19 紧急租赁援助计划 (CVERAP)、州租金援助计划 (SRAP)、临时租金援助 (TRA)、逐客防止计划 (EPP)、失业救济金、子女



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



抚养费、赡养费和社会安全补助金。住房提供者发布的房地产广告中不得含有任何形式的以合法收入来源为准租户歧视理由的相关内容，包括张贴广告上直接或间接声明拒绝接受代金券或补贴，或者对代金券或补贴进行任何限制。例如，广告中声明“不接收 Section 8”、“不接收 TRA”或者“本物业未获批接收 Section 8 租客”均违反 LAD 规定。此外，住房提供者只能根据租客支付的租金份额（而不是全部租金）计算任何最低收入要求、财务标准或收入标准。

- LAD 禁止任何基于偏见的住房骚扰，包括性骚扰。如果租客因偏见所致骚扰而身处敌视环境，且住房提供者已知或应该知道此类状况时，后者必须采取合理措施予以制止。这包括来自其他房客以及住房提供方经纪人或雇员的骚扰行径。另外，不得进行“补偿性”性骚扰；例如，建筑主管要求通过性行为或性好处作为房屋必要修理的交换条件。
- 住房提供者必须为残疾租客提供合理的便利设施，除非这样做为其运营带来不必要的负担。例如，如果残疾租客表示其身有残疾，且认为将情感支持动物留在身边才表明为其提供了使用和享受住房平等机会时，即使有“禁止豢养宠物”的规定，住房提供者也必须允许租客保留该情感支持动物，除非前者可以证明这样做会造成过度负担。
- 针对接受服务性或引导性动物辅助的残疾人士，不得执行“禁止豢养宠物”规定。房东也不得向残疾租客收取额外费用，以便后者保留该服务性或引导性动物。
- 房东必须允许残疾租客对房屋进行合理的改造（由租户自付费用），前提是此类改造对租客使用或享受住宅平等机会是必需的。
- LAD 禁止基于“家庭状况”的歧视 — 例如，对拥有 18 岁以下儿童和孕妇的家庭进行歧视。另外，房东不得施加任何不合理的入住限制，以阻止有孩子的家庭搬入；
- 因租客或购房者的实际或认为的原国籍、种族或民族状态而有选择地询问或要求其提供移民或公民身份信息和（或）文件，或者基于类似原因对其进行歧视属违反 LAD 行为。
- “美国住房和城市发展部”2016年4月的指南文件解释，由于刑事司法系统中广泛存在的种族和民族差异，基于种族或原有国籍的区别对待，以及没有合法商业需要的支持，以往有过被捕或刑事判罪记录的个人没有资格租房的一揽子政策违反了 LAD 和联邦《公平住房法案》规定。另外，住房提供者不得以犯罪记录为借口，故意对具有某种种族或国籍特征的人员进行歧视（例如，对黑人住房申请者使用犯罪记录限制，而不针对白人住房申请者）。

处罚。如果实施违反 LAD 的住房歧视行为，第一次违规时，您可能会被处以最高 10,000 美元的罚款；第一次违规后五年内出现第二次违规，最高罚款金额为 25,000 美元；七年内出现两次（含）以上违规，最高罚款金额为 50,000 美元。

其他补救措施。歧视受害者可以获得与歧视有关的经济补偿（例如不得不为其他住宅单元支付较高租金），以及因情绪困扰、痛苦和羞辱所产生的伤害补偿。更严重的情况下，受害者也可以获得惩罚性伤害赔偿。

经纪人。列出您物业的经纪人或销售人员必须将收到的关于该物业的每一份书面报价发送给您。经纪人和销售人员获得“New Jersey 州房地产委员会”颁发的执照，其活动受 LAD、州一般房地产法律，以及委员会自身规则和条例的约束。如果您表示出任何 LAD 禁止的歧视倾向，经纪人或销售人员必须拒绝列出您的物业。

《住房机会公平法案》：

FCHA 禁止住房提供者在提供有条件住房合同之前，在最初的申请材料中询问申请人的犯罪历史，或者以任何方式对申请人的犯罪记录加以考量；但联邦法律要求的有限例外除外。FCHA 的目标是确保以往曾被监禁以及司法系统涉及人员可以在全州范围内公平地获得住房。

FCHA 不要求房东或住房提供者在住房方面对一个人的犯罪记录进行考量。如果住房提供者确实在提供有条件住房合同后对申请人的犯罪记录进行审核，则适用于特定限制条件。住房提供者必须对申请人的犯罪记录进行个性化分析，并可以拒绝提供住房，但唯一前提是，该撤回决定对满足实质性、合法性和非歧视性利益来说必不可少。

以下是 FCHA 对住房提供者提出的一些具体要求：

- 提供有条件住房合同之前，住房提供者不得在最初的申请材料中询问申请人的犯罪历史，或者以任何方式对申请人的犯罪记录加以考量；除非申请人因在联邦援助住房场所制造或生产甲基苯丙胺等毒品相关犯罪活动而被定罪，或者申请人必须在州性犯罪者登记处进行终身登记。
- 即使在提供有条件合同之后，住房提供者也不应考虑某种类型的犯罪历史，包括未导致刑事定罪的逮捕或指控、已取消的定罪、通过行政赦免消除的定罪、已撤销和其他法律无效的定罪、少年犯罪裁决以及已封存的记录。
- 如果住房提供者选择在提供有条件住房合同后对申请人的犯罪记录进行考量，他们只能考虑以下情况：
 - 违反 N.J.S.2C:24-4 (b) (3) 之条款，因谋杀、严重性侵犯、绑架、纵火、人口贩卖、性侵犯、危害儿童福利等罪名被定罪；

- 因任何需要进行州性犯罪者终身登记的罪行被定罪；
 - 在过去6年内，是否犯有任何一级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释；
 - 在过去4年内，是否犯有任何二级或三级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释；或者
 - 在过去1年内，是否犯有任何四级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释。
- 对于可以考量的定罪，住房提供者必须根据以下因素进行个性化分析，包括：
 - 罪行性质和严重程度
 - 申请人犯罪时的年龄；
 - 最近实施犯罪的时间；
 - 申请人提供的自犯罪以来对其有利的任何信息；
 - 如果将来再次发生违法行为，是否会影响到其他租户或财产的安全；以及
 - 相关罪行是否发生在申请人租用或租赁的物业之内，或者与该物业有关
 - 如果住房提供者有意在提供有条件住房合同之后，根据FCHA规定对犯罪历史进行考量，他们在向申请人披露此类事实之前，不应接受任何申请费；另外还要为申请人提供相关机会，证明其犯罪记录可能不准确，以及存在其他康复治疗或减刑因素。您可以使用DCR网站上的《披露声明范本》完成此项要求，网址https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf。
 - 如果住房提供者根据犯罪记录撤回有条件住房合同，他们必须以书面形式对相关理由进行解释。您可以使用DCR网站上的《撤销合同通知范本》完成此项要求，网址https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf。之后，申请人可以要求住房提供者提供撤销决定所依赖的相关信息，也可以提交与本人犯罪记录（根据FCHA规定可能被考量）有关的减刑信息或不准确之处；住房提供者必须对这些信息加以考量。
 - 如果住房提供者利用任何供应商或外部人员或实体代表自己调查犯罪记录，他们应采取合理措施，确保该供应商或者外部人员或实体按照FCHA及其相关规则要求进行犯罪记录调查。如果住房提供者依赖供应商或者外部人员或实体违反FCHA规定（未能采取合理措施确保遵循还规定）所获得的犯罪历史调查结果，其将根据FCHA规定承担相关责任。
 - 住房提供者不得在任何广告、通知或出版物中对有犯罪记录的人进行歧视。他们也不得要求申请人提交毒品或酒精测试结果，或者提供来自治疗机构的相关信息。

处罚。如果违反FCHA，投诉后五年内第一次违规，您可能会被处以最高1,000美元的罚款；投诉后五年内第二次违规，最高罚款金额5,000美元；七年内出现两次（含）以上违规，最高罚款金额10,000美元。

其他补救措施。DCR 还可以根据情况授权批准其他补救措施。

如需 LAD 和 FCHA 的更多信息，或者对房地产销售或租赁过程中的歧视存在其他疑问（包括如何投诉），请访问网站 www.NJCivilRights.gov，或者拨打我们的“住房热线”（866）405-3050。DCR 提供多份公平住房情况说明书，可从网站 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 获取。非常感谢。



Andrew J. Bruck
代理总检察长，



Rosemary DiSavino
民权司副司长

日期: _____

持照经纪人或销售人员:

正楷体签名

签名

业主:

正楷体签名

签名